



Notat

Opsamling fra mødet med Socialudvalgets medlemmer om etablering af skæve boliger på Hyrdevangen mandag den 17. august 2026

18-09-2026

Sagsnummer I F2

Dokumentnummer i F2
11734775

Sagsnummer i eDoc

På mødet orienterede socialborgmesteren om processen for etablering af skæve boliger på Hyrdevangen og formålet med den fastlagte proces for tidlig inddragelse af Socialudvalgets medlemmer (fase 0).

Proces for tidlig inddragelse af Socialudvalget/fase 0

Fase 0 har til formål at orientere Socialudvalgets medlemmer om et forestående projekt om skæve boliger, inden Lokaludvalg og lokalmiljøet i øvrigt orienteres herom.

Socialforvaltningen har afstemt en proces for etablering af skæve boliger, herunder fase 0, med det tidligere Socialudvalg. Et dokument, der beskriver denne proces, er sendt til udvalgsmedlemmerne i mødeindkaldelsen forud for mødet.

Videre proces for etablering af seks skæve boliger på Hyrdevangen:

Det konkrete projekt på Hyrdevangen har været i høring i Lokaludvalget, inden fase 0 var aktiveret. Dette skete i uoverensstemmelse med den aftalte proces for tidlig inddragelse af Socialudvalgets medlemmer. Socialudvalget blev orienteret om dette i fredagsmailen den 26. juni 2026.

Socialudvalget vil efter den nuværende plan blive forelagt en sag om etablering af skæve boliger på Hyrdevangen på et udvalgsmøde i fjerde kvartal 2026.

Socialborgmesteren bemærkede på mødet, at hun, i samarbejde med de øvrige medlemmer af Socialudvalget, vil indlede en dialog med lokaludvalget og i den forbindelse drøfte de lokale betragtninger og perspektiver for de kommende skæve boliger på Hyrdevangen, herunder om der er særlige ønsker, som kan indtænkes i forbindelse med opførelsen af boligerne. Dialogen indledes på et møde sammen med lokaludvalget den 2. november 2026. Socialudvalget vil modtage en invitation til mødet.

Spørgsmål og svar på mødet

Hvorfor påtænker man at etablere de skæve boliger i et udsat byområde?

Udpegning som udsat byområde af Københavns Kommune skal ikke forveksles med Social- og Boligministeriets årlige udpegning af udsatte boligområder, parallelsamfund og omdannelsesområder. Hyrdevangen er ikke udpeget på Social- og Boligministeriets årlige liste over udsatte boligområder, parallelsamfund og omdannelsesområder. Der opføres ikke skæve boliger i områder, som udpeges af Social- og Boligministeriet.

Københavns Kommune har haft fokus på udsatte byområder, hvor der var behov for helhedsplaner og byfornyelse, inden Social- og Boligministeriet for første gang offentliggjorde den årlige liste med udsatte boligområder, parallelsamfund og omdannelsesområder. Det er meget vanskeligt at finde egnede matrikler/grunde, hvor der kan etableres skæve boliger. Derfor vil det, at et område er udpeget som et udsat byområde i Københavns Kommune, ikke udelukke, at grunden undersøges og muligvis udpeges som egnet til at etablere skæve boliger på.

Matriklen ligger på den nordvestlige grænse til ét af de områder, som Københavns Kommune har udpeget som udsat byområde i 2025. Øst for matriklen, på den anden side af Frederikssundsvej ligger det almene boligområde Munkevangen, der er omfattet af den boligsociale helhedsplan "Beboerprojekt Nordvest". Området er ikke på regeringens liste over udsatte områder, parallelsamfund, omdannelsesområder eller forebyggelsesområder.

Sydøst for matriklen ligger boligområdet Bellahøj, der ikke er omfattet af en boligsocial helhedsplan, men er på regeringens liste over forebyggelsesområder.

Områderne nord, vest og sydvest for matriklen består primært af private villaer og rækkehuse, der ikke er omfattet af hverken Københavns Kommunes udpegninger eller regeringens udpegede boligområder.

Den konkrete placering vurderes at være brugbar til skæve boliger, da der er åbent og grønt både øst og vest for matriklen, samt at det lave antal boliger gør det muligt at opføre dem som solitære huse, der kan placeres på grunden på en måde, der gennem den eksisterende træbeplantning skærmer dem fra etageboligerne mod syd og nord.

Hvor lang tid tager det at bygge skæve boliger?

Typisk tager det ca. 4 - 5 år fra lokationen er besluttet, og der er givet planlægningsbevilling til byggeriet står færdigt. Det er under forudsætning af, at alle planforhold er på plads, og at der ikke sker noget uforudset i processen.

De fire skæve boligafdelinger, der aktuelt skal til at opføres af AKB København på hhv. Strødamvej, Scherfigsvej, Emdrupvej og Kofoed Skole har været mellem 4 og 8 år undervejs indtil nu. Scherfigsvej,

Emdrupvej og Kofoed Skole forventes at stå færdige i 3. -4. kvartal 2028. Strødamvej ca. i 2029 afhængig af lokalplanprocessen, der netop er igangsat.

Projekterne har taget lang tid at realisere af flere forskellige årsager.

Udbuddet til de almene boligselskaber på de første to af de tre projekter skete i september 2020. Der kom ingen bud på opgaven, men KAB meddelte efterfølgende, at de gerne ville påtage sig opgaven. Først i december 2021 blev der afholdt opstartsmøde med AKB København om de tre projekter. Blandt andet fordi det materiale, KAB havde budt ind med ikke matchede udbudsmaterialet, hvilket krævede en ny politisk beslutningsgang.

Herefter var der forhold på de enkelte grunde, der forsinkede den samlede pulje.

På Scherfigsvej var det oprindeligt besluttet at opføre boliger som murstensbyggeri i fire etager, hvilket blev ændret til 12 boliger i opført i to etager. Sidstnævnte gav Social- og Boligstyrelsen afslag på at støtte i marts 2026, Det betød at projektet skulle gentænkes og økonomi og tegninger revideres endnu engang.

På Kofoed Skole skal grunden udmatrikuleres før der kan bygges på den, og den proces har trukket ud, og forsinket projektet.

På Strødamvej har Dansk Naturfredningsforening af to omgange indklaget Københavns Kommunes afgørelse om at der ikke skulle udarbejdes lokalplan for Planklagenævnet. Der udarbejdes nu en lokalplan for området.

For alle fire lokationer har det desuden gjort sig gældende at den første kommunale tilskudsbevilling ikke har været tilstrækkelig til at kunne sikre en husleje i de færdige boliger på max. 3.500 kr.

Der har derfor været behov for at søge supplerende anlægsmidler ad to omgange, hvilket også har givet ophold i fremdriften. Senest er der søgt supplerende midler til OFS 25/26, hvor det samtidig blev godkendt at opføre Scherfigsvej i én etage.

I juni 2026 blev der indgået partnerskab med KAB om opførelse, drift og udvikling af skæve boliger i Københavns Kommune.

Et af argumenterne for at indgå partnerskabet er få en større fleksibilitet i planlægningen af byggerierne og en øget fremdrift. Herunder at spare den tid, der blev brugt på forgæves udbud blandt boligselskaberne. Desuden skal partnerskabet udvikle et principbyggeprogram for skæve boliger, der betyder, at der ikke skal udvikles et nyt byggeprogram fra sag til sag. Det sparer både tid og rådgiverkroner og sikrer at alle de socialfaglige hensyn og tidligere erfaringer er tænkt ind.

Hvordan er man landet på at etablere seks skæve boliger? Det ligner, på de tegninger udvalget har fået, at det er muligt at etablere flere skæve boliger.

I volumenstudiet, der er udarbejdet for Hyrdevangen, vurderes det, at der kan opføres seks boliger på grunden. Der er en række store træer og beplantninger på grunden, der skal bevares. Både af hensyn til klima og biodiversitet, men også fordi de sikrer en afskærmning mod de omkringliggende huse. Det indskrænker byggefeltet væsentligt, da der ikke kan bygges indenfor træernes dryp-zone.

Samtidig viser den netop afsluttede evaluering af skæve boliger fra Carlberg, at afstand mellem boligerne er et vigtigt parameter for at opnå et godt bomiljø både inden for matriklen og i relationen til naboerne. Derfor er det prioriteret, at boligerne opføres som enkeltstående huse, hvor der kan sikres et privat uderum til hver bolig med luft imellem husene. På Hyrdevangen er der desuden taget hensyn til, at grunden ligger i et udsat byområde og relativt tæt på anden boligbebyggelse, hvorfor det er vurderet, at der kun skal placeres seks boliger på grunden.

Carlberg holdt oplæg om skæve boliger på Socialudvalgets møde den 22. april 2026. Udvalget modtog et link til Københavns Kommunes hjemmeside om skæve boliger med fredagsmailen den 8. maj 2026. På hjemmesiden findes bl.a. link til Carlbergs rapport om skæve boliger.

Kan man, sådan som man har gjort i tidligere projekter med skæve boliger, indtænke muligheden for beplantning på og omkring matriklen, hvor de seks skæve boliger påtænkes opført?

Grunden på Hyrdevangen er i forvejen omkranset af tæt og høj bøgehæk, og grunden er beplantet med grupperinger af høje træer og buskads. Grunden er omkranset af vej og fortov på alle sider, så der er ikke mulighed for yderligere beplantning umiddelbart op af matriklen.

Forvaltningen noterer, at der er et ønske om at imødekomme lokale ønsker i den videre dialog.

På dialogmødet afholdt d. 25. juni, nævnte flere borgere, at den nærliggende Brønshøjparken opleves utryk og at det grønne område Parkstykket øst for ikke har samme hyggelige og lukkede karakter som det grønne område på Hyrdevangen 10a.

De to opmærksomhedspunkter vil være et godt udgangspunkt for den videre dialog med lokalområdet, og hvor der vil være mulighed for at indskrive konkrete tiltag i projektet. Socialborgmesteren vil, i samarbejde med Socialudvalget, løfte dette ved det kommende besøg i området med lokaludvalget.